

Luxuriöses Einfamilienhaus mit Pool, Poolhaus & Smart Home nur 5 Min. von Eisenstadt entfernt



Objektnummer: 1643/163

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7011 Siegendorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	218,90 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Kaufpreis:	869.000,00 €
Provisionsangabe:	

31.284,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob





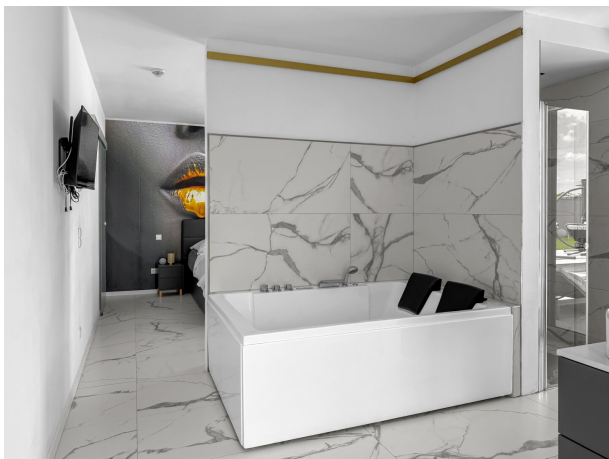


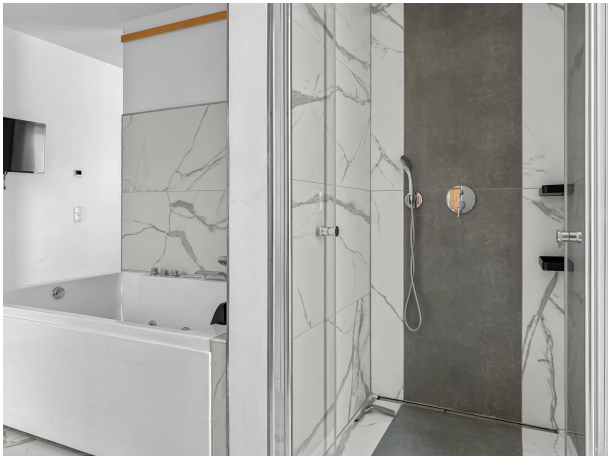




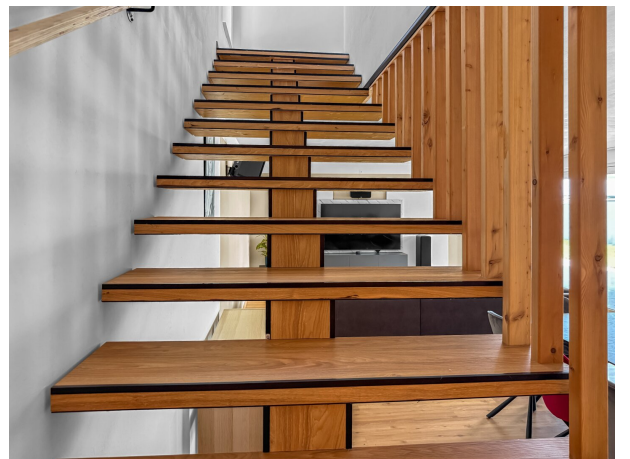




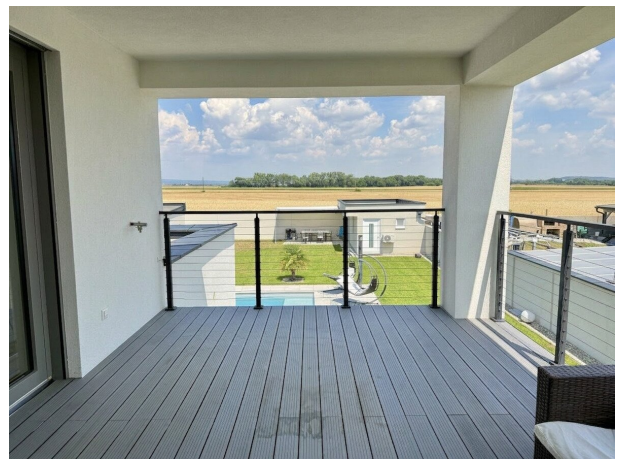


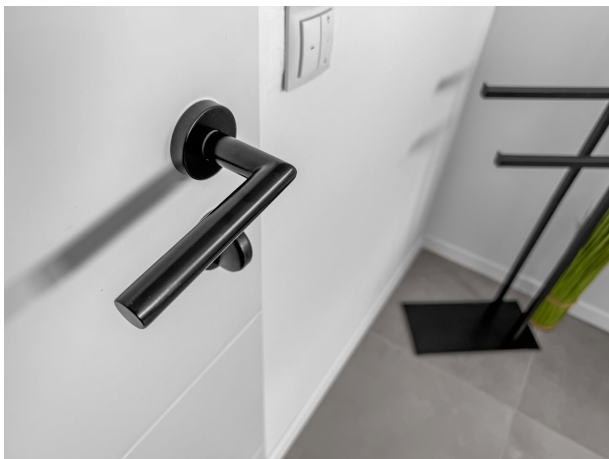


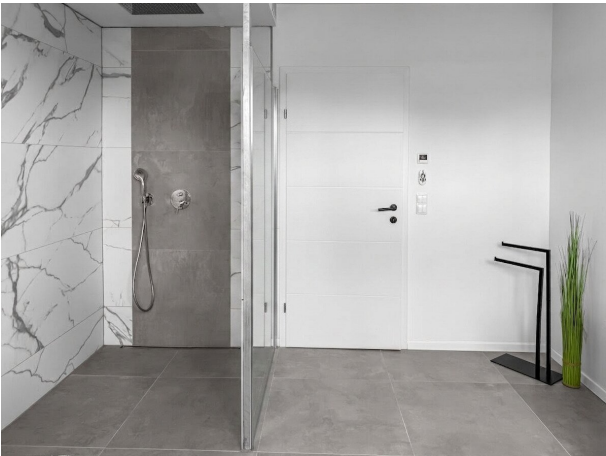
















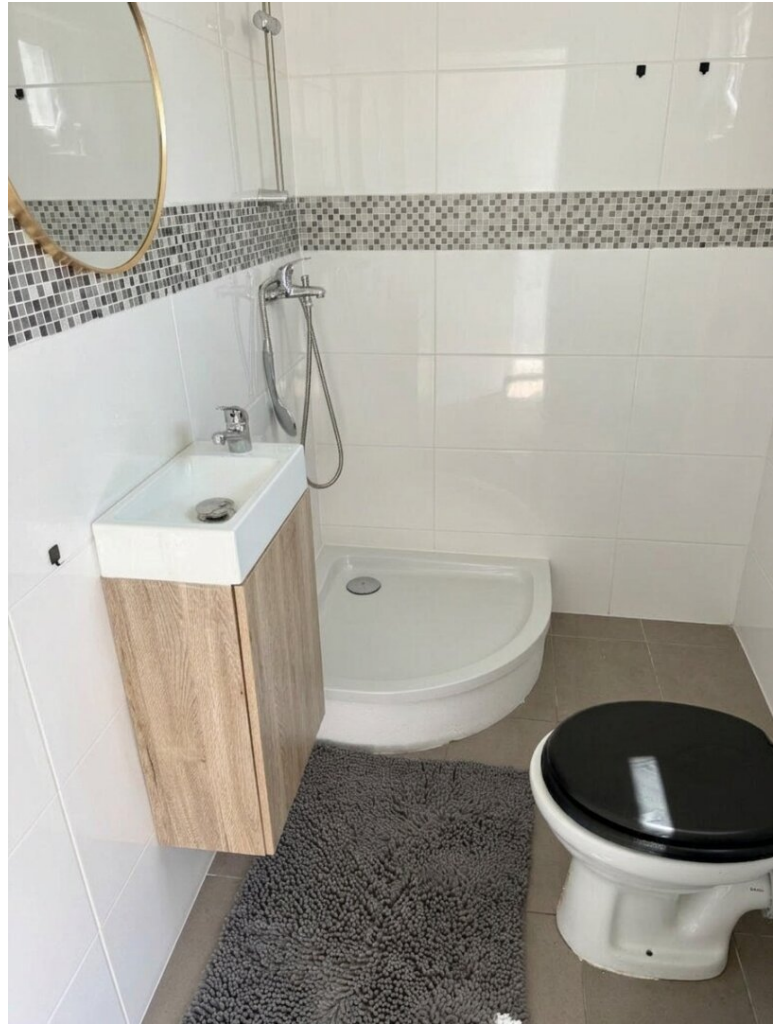


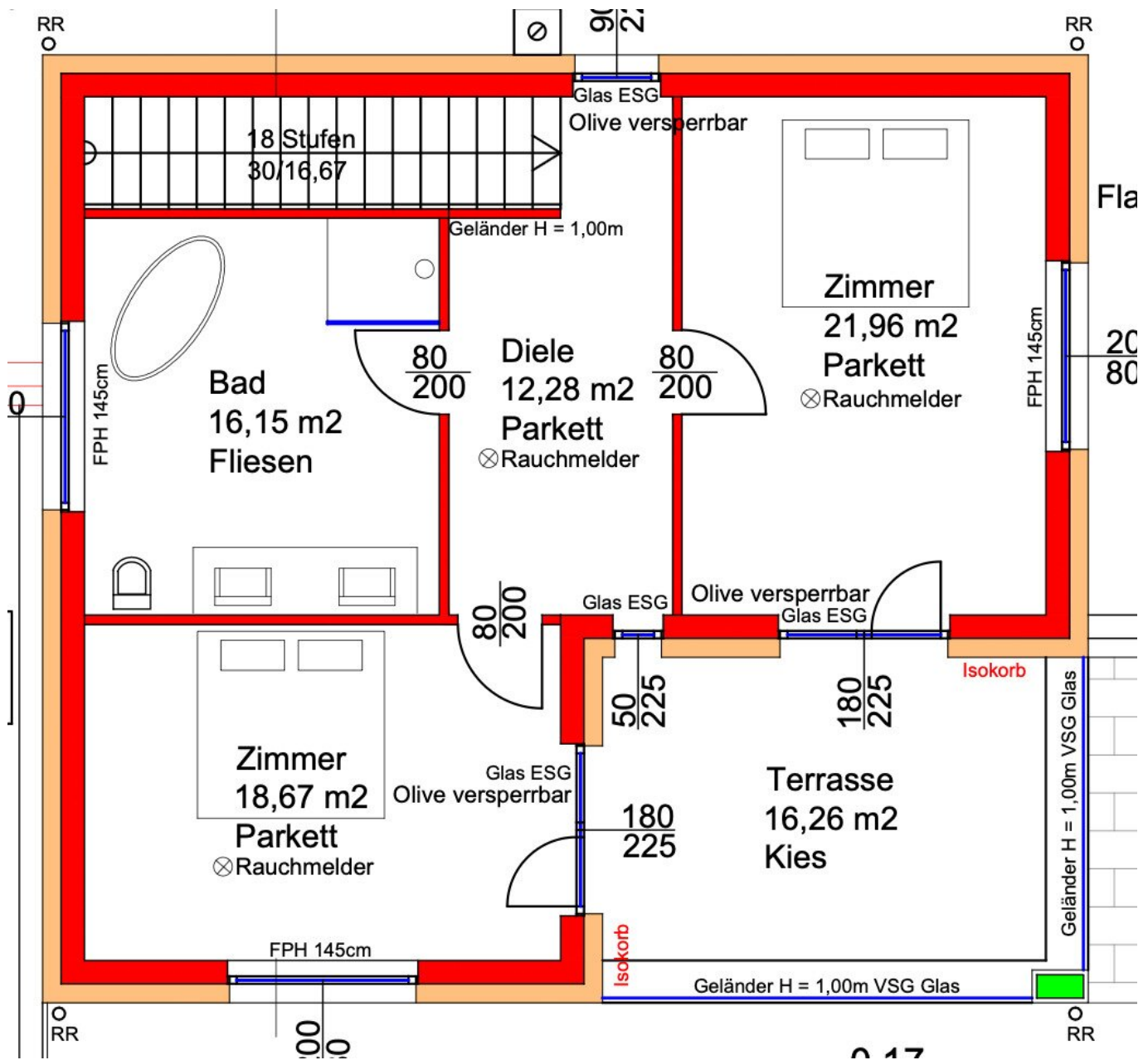












Objektbeschreibung

Wohnen wie in der Wisteria Lane – Luxus trifft Urlaubsfeeling in Siegendorf bei Eisenstadt

Der erste Kaffee in der Morgensonne. Barfuß durch den Garten. Die Terrassentüren öffnen und den Blick über den Pool, über den Garten, bis zum Poolhaus schweifen lassen. Eine kurze Erfrischung im beheizten Pool, bevor der Tag beginnt. Am Abend ein Glas Wein auf der Terrasse, Palmen im sanften Wind und das Gefühl, eigentlich nie wieder weg zu wollen.

Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus am Ortsrand von Siegendorf.

Schon die Anfahrt macht deutlich, dass diese Immobilie etwas Besonderes ist. Eine ruhige Wohnstraße, ausschließlich moderne Neubauten und eine gepflegte Nachbarschaft vermitteln das Gefühl, durch die berühmte **Wisteria Lane** aus *Desperate Housewives* zu fahren. Stilvoll, harmonisch und exklusiv – eine Wohngegend, in der man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Auf einem **865 m² großen Grundstück** entstand im Jahr **2022** ein luxuriöses Einfamilienhaus mit **220 m² Wohnfläche**, das modernes Design, hochwertige Materialien und intelligente Haustechnik mit einem einzigartigen Outdoor-Lifestyle verbindet.

Der uneinsehbare Garten mit Palmen, großzügigen Terrassen, beheiztem Salzwasserpool und voll ausgestattetem Poolhaus schafft ein Ambiente, das sonst nur exklusive Ferienresorts bieten. Hier fühlt sich jeder Sommertag wie Urlaub an - und das in den eigenen vier Wänden, nur fünf Minuten von Eisenstadt entfernt.

Anschnallen. Losfahren. Verlieben. >>> [Jetzt Video ansehen!](#)

Wohnen mit Stil und Eleganz

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich mit **Garderobe**, der bereits den hochwertigen Charakter der gesamten Immobilie widerspiegelt.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der **großzügige Wohn- und Essbereich** mit seiner modernen **Designküche**. Hochwertige Markengeräte, ein großzügiger Kühlschrank sowie viel Stauraum machen die Küche zum perfekten Mittelpunkt des Familienlebens. Große Glasfronten schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und ermöglichen sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer direkten Zugang auf die Terrasse und in den traumhaften Garten.

Ein großzügiger **Essbereich** lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein, während der stilvolle **Wohnbereich** mit großem TV den perfekten Ort zum Entspannen bietet.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein **weiteres Zimmer**, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet, ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates WC.

Ein Masterbereich wie im Luxushotel

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der exklusive **Masterbereich**, der geschickt hinter dem Wohnzimmer angeordnet wurde und dadurch maximale Privatsphäre bietet.

Das großzügige **Schlafzimmer** beeindruckt mit einem traumhaften Blick in den Garten und auf den Pool. Direkt angrenzend befindet sich ein großzügiger begehrter Kleiderschrank, der viel Stauraum für Klamotten, Schuhe und Taschen bietet. Direkt angrenzend befindet sich das luxuriöse **Masterbad**, welches einem Wellnesstempel gleicht. Dieses verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine großzügige Walk-in-Dusche, ein WC sowie eine elegante Doppel-Whirlpoolwanne. Ein an der Wand montierter TV sorgt für zusätzlichen Komfort und lädt dazu ein, bei einem entspannenden Bad die Lieblingsserie zu genießen oder einfach mit einem guten Buch die Seele baumeln zu lassen. Ein Wohngefühl wie in einem exklusiven Luxusresort.

Ein weiteres besonderes Detail sind die beiden Terrassentüren: Sowohl vom Schlafzimmer als auch direkt vom Badezimmer gelangen Sie in den Garten. Morgens die Türen öffnen, den Blick über die Palmen und den beheizten Pool schweifen lassen – ein Wohngefühl, das jeden Tag ein Stück Urlaub nach Hause bringt.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich **zwei weitere großzügige Zimmer**, die sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer oder Fitnessstudio eignen.

Beide Zimmer verfügen über einen direkten Zugang auf die rund **16 m² große Terrasse**, von der aus Sie den herrlichen Ausblick ins Grüne genießen können.

Das stilvoll gestaltete **Badezimmer** im Obergeschoss überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und bietet eine großzügige Walk-in-Dusche, eine komfortable Badewanne, einen modernen Doppelwaschtisch sowie ein WC.

Urlaub beginnt im eigenen Garten

Ein Lebensgefühl wie in Kalifornien – sonnig, entspannt und luxuriös. Genau dieses Gefühl vermittelt der außergewöhnliche Außenbereich dieser Immobilie.

Der **vollständig eingezäunte und uneinsehbare Garten** grenzt direkt an Felder und Äcker und garantiert absolute Ruhe sowie maximale Privatsphäre. Hier genießen Sie Natur, Weite und Erholung – und das jeden einzelnen Tag.

Das Herzstück bildet der **8 x 4 Meter große Salzwasserpool**, der mittels Luftwärmepumpe beheizt wird und somit bereits früh im Jahr genutzt werden kann. Eine **Outdoor-Dusche** sorgt an heißen Sommertagen für eine angenehme Erfrischung und rundet das exklusive Poolerlebnis perfekt ab.

Palmen, liebevoll angelegte Grünflächen und zahlreiche Sonnenplätze schaffen mediterranes Flair. Gleichzeitig sorgen eine großzügige überdachte Terrasse, weitere schattige Sitzbereiche mit Sonnensegel sowie gemütliche Loungeplätze für angenehmen Schatten an heißen Sommertagen. Ob Frühstück auf der Terrasse, entspannte Stunden am Pool, Grillabende mit Familie und Freunden oder ein Glas Wein beim Sonnenuntergang – dieser Garten schafft Erinnerungen fürs Leben.

Ein weiteres Highlight ist das **ca. 24 m² große Poolhaus**, das weit mehr als nur Stauraum bietet. Es verfügt über eine eigene Küche mit Loungebereich, ein separates Badezimmer sowie Anschlüsse für Wasser, Strom, Internet sowie TV. Eine Klimaanlage sorgt auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen. Ob als stilvoller Rückzugsort, Gästebereich oder für gesellige Sommerabende – das Poolhaus schafft zusätzlichen Wohnkomfort in den Sommermonaten.

Während Sie Ihren Aperol Spritz in der Sonne genießen oder entspannt am Pool liegen, kümmert sich der **Mähroboter** ganz automatisch um den perfekt gepflegten Rasen. Auch die Bewässerung des Gartens erfolgt dank des **automatischen Bewässerungssystems** nahezu von selbst. Rasenmähen und Gießen gehören hier der Vergangenheit an – Sie haben Zeit für das, was wirklich zählt: genießen, entspannen und das Leben in vollen Zügen auskosten.

Luxus trifft modernste Technik

Auch technisch erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche. Das moderne **Hager KNX-Bussystem** ermöglicht die komfortable Steuerung zahlreicher Funktionen bequem per App – von den elektrischen Raffstores über die Beleuchtung bis hin zur Haustechnik. Für energieeffizientes Wohnen sorgen eine **Luftwärmepumpe** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung** sowie eine **leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 14 kWp**. Die Luftwärmepumpe ermöglicht nicht nur ein effizientes Heizen, sondern auch eine angenehme Temperierung bzw. Kühlung der Wohnräume über die Bodenkühlung, sofern diese Funktion aktiviert wird und sorgt so das ganze Jahr über für ein komfortables Raumklima. Ergänzt wird das Smart-Home-Konzept durch eine **Alarmanlage**, eine **Videoüberwachung** und ein **integriertes Soundsystem** der Marke Teufel, das im gesamten Haus für ein modernes und komfortables Wohngefühl sorgt.

Die exklusiven Highlights im Überblick:

- Baujahr 2022
- Grundstück: 865 m²
- Wohnfläche: 220 m², Nutzfläche 293 m²
- Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz
- Flachdach mit Kies
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit elektrische Raffstores
- Smart-Home-System mit App-Steuerung: Hager KNX-Bussystem
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage mit 14 kWp
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Integriertes Soundsystem im Haus
- Klimaanlage im Poolhaus
- Beheizter Salzwasserpool (8 x 4 m)

Sofort bezugsfertig – Koffer packen und einziehen

Dieses exklusive Einfamilienhaus ist sofort bezugsfertig. Einfach Koffer packen, einziehen und vom ersten Tag an ein Wohngefühl genießen, das jeden Tag ein Stück Urlaub bedeutet.

Lage & Infrastruktur

Siegenderdorf zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Burgenland und verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur.

Die Landeshauptstadt **Eisenstadt** erreichen Sie in nur rund fünf Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich somit in unmittelbarer Nähe.

Auch der wunderschöne **Neusiedler See** ist nur wenige Minuten entfernt und bietet unzählige Möglichkeiten für Wassersport, Radfahren, Segeln oder entspannte Sommertage am See.

Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gelangen Sie außerdem rasch nach Wien oder Wiener Neustadt.

Mein Service

Sie träumen von einem Zuhause mit dem Lebensgefühl der **Wisteria Lane** – kombiniert mit sonnigem **Kalifornien-Feeling** direkt vor Ihrer eigenen Terrassentür? Dann sollten Sie sich diese außergewöhnliche Immobilie nicht entgehen lassen.

Ich lade Sie herzlich ein, dieses exklusive Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

? **+43 664 4224040**

Niki Gold, LL.B.

Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap